Begrippenlijst AB2016, 02-09-15

Inflatie
De jaarlijkse stijging (of daling) van het prijspeil waardoor geld minder (of meer) waard wordt.
Artikel 7

Gedeelte van het erfpachtrecht
Het erfpachtrecht dat ontstaat wanneer een erfpachtrecht wordt gesplitst in twee of meerdere zelfstandige erfpachtrechten.
Artikelen: 29 lid 3, 32 leden a+b

Aandeel in het erfpachtrecht
Een onverdeeld aandeel in het erfpachtrecht. Bijvoorbeeld A en B zijn samen erfpachter van erfpachtrecht X.
Artikelen: 29 lid 3

Akte van vestiging
Een officieel document dat door een notaris is opgesteld en ondertekend. De akte van vestiging is de eerste akte waarin het erfpachtrecht wordt omschreven en de rechten en plichten worden vastgelegd. Zowel de gemeente als de erfpachter treden op als partij in deze akte.
Artikelen: 3, 4, 6, 30 en 31

Notariële akte
Een officieel document dat door een notaris is opgesteld en ondertekend. In dit document worden overeenkomsten, verklaringen en waarnemingen juridisch vastgelegd. Een notariële akte over erfpacht wordt in het Kadaster vastgelegd, zodat iedereen kan zien dat dit erfpachtrecht bestaat en wat de voorwaarden ervan zijn.
Artikelen: 8 lid 5, 14, 18 en 35.

Akte van wijziging
Een officieel document dat door een notaris is opgesteld en ondertekend en waarin latere wijzigingen met betrekking tot het erfpachtrecht zijn vastgelegd.
Artikelen: 10 lid 5 en 18.

Rechtsopvolgers
Degene die het erfpachtrecht van de erfpachter overneemt. De rechtsopvolger kan een natuurlijke persoon of rechtspersoon zijn. Natuurlijke personen zijn burgers die zelfstandig een verplichting aangaan, bijvoorbeeld het afsluiten van een telefoonabonnement, het aangaan van een huurovereenkomst of het verkrijgen van een erfpachtrecht. Bij een rechtspersoon is er sprake van een organisatie die zelfzelfstandig dit soort verplichtingen aangaat. Bijvoorbeeld een stichting, vereniging van eigenaren etc.
Artikelen: 30 en 32 lid 3

Rechtsvoorganger

Degene die eerst het erfpachtrecht had, dus voordat dit werd overgedragen aan de nieuwe erfpachter.
De rechtsopvolger kan een natuurlijke persoon of rechtspersoon zijn. Natuurlijke personen zijn burgers die zelfstandig een verplichting aangaan, bijvoorbeeld het afsluiten van een telefoonabonnement, het aangaan van een huurovereenkomst of het verkrijgen van een erfpachtrecht. Bij een rechtspersoon is er sprake van een organisatie die zelfzelfstandig dit soort verplichtingen aangaat. Bijvoorbeeld een stichting, vereniging van eigenaren etc.
Artikel: 29 lid 3

Kennisgeving
Ambtelijke bekendmaking of mededeling.
Artikelen: 7 lid 11, 21 lid 2, 30 lid 3, 34 lid 4, 29 lid 3, 23 lid 4, 30 lid 3, 33, 34 lid 4.

Aanzegging
Formele aanschrijving of waarschuwing.
Artikelen: 30 lid 3, 34 lid 4, 21

In kennis stellen
Iemand op de hoogte stellen, informeren over bepaalde zaken.
Artikelen: 7 lid 11, 28 lid 5

Vorderen
Het opeisen van iets aan iemand. Bijvoorbeeld het opeisen van geld dat iemand moet betalen of het eisen dat iemand een bepaalde handeling doet of juist niet doet. Het gaat hierbij altijd om het inroepen van verplichtingen die iemand heeft.
Artikelen: 9 lid 3, 20 lid 2, 23 lid 2, 24

Grosse van de akte van vestiging
Een afschrift of uittreksel van de akte van vestiging; een officieel document waarin het erfpachtrecht wordt omschreven en de rechten en plichten worden vastgelegd. Een grosse heeft executoriale kracht. Dat wil zeggen dat zonder tussenkomst van een rechter ontruiming kan plaatsvinden.
Artikel: 31

Dulden of niet doen
Een dulden betekent dat bepaalde handelingen, gedragingen en situaties moeten worden toegelaten/gedoogd. Dit vereist geen actieve handeling. Een niet doen houdt in dat er een verplichting is tot het niet uitvoeren van een bepaalde handeling.
Artikel: 32

Beperkt gerechtigde
Artikelen: 32, 23 lid 3, 25, 32 lid 3

Een beperkt gerechtigde heeft niet het volledige recht op een goed zoals bijvoorbeeld een eigenaar dat heeft. Zo is erfpacht een beperkt recht, waarbij de eigendom in handen blijft van de oorspronkelijke eigenaar (gemeente) en het recht om het perceel

en opstallen te gebruiken in handen komt van de erfpachter (beperkte gerechtigde). De rechten van de beperkte gerechtigde zijn in dit geval afgeleid van de eigendomsrechten.

In dit artikel gaat het echter om de rechten van iemand (beperkt gerechtige) die zijn afgeleid van het erfpachtrecht Deze rechten (beperkte rechten) zijn dus afgeleid van een ander beperkt recht (erfpacht). Het kan hierbij gaan om genotsrechten (het recht het perceel en opstallen op een bepaalde manier te gebruiken) of om zekerheidsrechten, zoals een hypotheek. Zo blijft dus het erfpachtrecht bij de erfpachter maar worden bijvoorbeeld het recht van gebruik overgedragen aan een derde (beperkt gerechtige).

Rechthebbende
In dit geval is de erfpachter de rechthebbende.
Let op: dit is de uitleg in de context van het betreffende artikel: slotbepalingen
Artikel: 32 lid 2.

Beperkt recht
In dit artikel gaat het om beperkte rechten die zijn afgeleid van het erfpachtrecht en die de erfpachter overdraagt aan een derde. Zo blijft dus het erfpachtrecht in handen van de erfpachter terwijl een aantal rechten die daar normaal gesproken bij horen in handen komen van een ander . Beperkte rechten kunnen hier zijn genotsrechten (het recht het perceel en opstallen op een bepaalde manier te gebruiken) of zekerheidsrechten, zoals een hypotheek.
Artikel: 5

Bezwaren van het erfpachtrecht met een beperkt genotsrecht
Het genotsrecht is een beperkt recht en houdt in het recht om op een bepaalde manier van een goed gebruik te maken, het genot er van te hebben. In dit geval is het genotsrecht afgeleid van het erfpachtrecht. Als een erfpachtrecht is bezwaard met een beperkt genotsrecht dan wil dit eigenlijk zeggen dat een gedeelte van het erfpachtrecht, in dit geval het genotsrecht, door de erfpachter is overgedragen aan een derde. Zo blijft dus het erfpachtrecht bij de erfpachter maar heeft een derde het recht van gebruik in handen.
Artikel: 32 lid 3b

Gebruiksrecht
Het recht om op een bepaalde manier van een goed gebruik te maken, het genot er van te hebben. In dit geval gaat het om persoonlijke rechten zoals huur en pacht of.....
Artikelen: 3 lid 4a, 23 lid 6, 24, 25 lid 5, 26

Van overeenkomstige toepassing
Deze uitdrukking wordt gebruikt als de bepaling waarnaar wordt verwezen niet geheel letterlijk kan worden toegepast. Misverstand over de toe te passen tekst is echter uitgesloten.

Artikelen: 11 lid 5, 36

Publiekrechtelijke regelgeving
De wettelijke regels die de verhouding tussen de overheid en de burgers regelen. Bijvoorbeeld de Wet ruimtelijke ordening of een bestemmingsplan.
Artikel: 13

Algemeen bekendmaken
Bekendmakingen van de gemeente in een blad, op een website, of in een dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad dat namens de overheid wordt uitgegeven.
Artikelen: 7 lid 9, 8 lid 3, 23 lid 3, 25 lid 2

Dagtekening
De datum die op een brief, factuur of officieel document is vermeld.
Artikelen:25 lid 3, 28 lid 1

Exploit
Een officieel stuk dat uitsluitend door een gerechtsdeurwaarder kan worden uitgebracht.
Artikelen: 23 lid 4, 25 lid 4

Straffe van nietigheid
Als het exploit niet op de juiste manier is betekend aan de betreffende personen heeft de opzegging geen werking.
Let op: dit is de uitleg in de context van het betreffende artikel/ beëindiging.
Artikelen: 23 lid 4, 25 lid 4

Betekend
Officiële bekendmaking van een exploit door een deurwaarder.
Let op: dit is de uitleg in de context van het betreffende artikel/beëindiging
Artikelen: 23 lid 4, 25 lid 4

Rechtsgevolgen
Het gevolg dat het recht aan bepaalde feiten of handelingen verbindt.
Artikel: 23 lid 5

Retentierecht
De bevoegdheid die de erfpachter kan hebben om het perceel en opstallen onder zich te houden en dus niet ontruimd op te leveren aan de gemeente. Hiervan kan sprake zijn als de erfpachter een vordering heeft op de gemeente en deze niet door de gemeente is voldaan.
Artikelen: 23 lid 6, 25 lid 5, 26 lid 6

Daartoe strekkend besluit
Een besluit waarbij tot beëindiging van het erfpachtrecht wordt besloten.
Let op: dit is de uitleg in de context van het betreffende artikel/ beëindiging

Artikelen: 23 lid 2, 25 lid 1

Hypotheekhouder
De financiële instelling die aan de erfpachter een geldlening (hypotheek) heeft verstrekt. De erfpachter leent dus geld en als zekerheid daarvoor geeft hij het erfpachtrecht in onderpand aan de financiële instelling.
Artikelen: 24 leden 3 en 6, 26 lid 5.

Openbare verkoop
Dit wordt ook wel veiling genoemd. Dit is een methode van verkoop waarbij de tijd en plaats van de verkoop vooraf zijn bepaald. Ook de voorwaarden die gelden bij de koop zijn vooraf bepaald. Alleen de prijs moet nog tot stand komen.
Artikel: 24 lid 5, 8, 9

Onderhandse verkoop
Deze koop komt tot stand in overleg tussen de verkoper (de gemeente) en de koper (erfpachter). In principe zijn partijen daarbij vrij om allerlei afspraken te maken.
Artikel: 24 lid 3

Gebruikelijke veilingvoorwaarden
De Algemene Voorwaarden voor Executieveilingen (AVVE) die op de veiling van toepassing zijn.
Artikel: 24 lid 3

Derden
Anderen personen die niet betrokken zijn in de rechtsverhouding tussen de gemeente en de (toekomstig) erfpachter, maar wel belangen hebben.
Artikelen: 5 lid 1, 15 leden 1 en 2, 17 lid 1, 23 lid 6, 24, 26, 32

Rechtmatig verkregen
Legaal verkregen zoals de wet dat voorschrijft.
Artikelen:23 lid 6, 24 leden 4 t/m 7, 25 lid 5, 26 leden 6 en 7

Beslechten van een geschil
Oplossen van een conflict/twistpunt tussen partijen.
Artikel: 28

Kracht van een bindend advies
Het advies is een uitspraak die de werking heeft van een overeenkomst die tussen partijen is gesloten. Partijen moeten zich aan deze overeenkomst of dit advies houden.
Artikel: 28 lid 5

Algemeen belang
Het publiek belang, in het belang van de gemeenschap.
Artikelen: 25, 26

Gemachtigde
Iemand die als vertegenwoordiger namens een partij optreedt in de procedure.
Artikel: 28 lid 4

Uitvoeringsbeleid
In het uitvoeringsbeleid is geregeld hoe de gemeente uitvoering geeft aan de regels met betrekking tot erfpacht.
Artikel: 28 lid 4

Conceptadvies
Advies dat nog niet definitief is.
Artikel: 28 lid 4

Beslaglegger
Degene die beslag heeft gelegd op het erfpachtrecht. Beslaglegging is een behoorlijk drastische maatregel van een schuldeiser om geld van de schuldenaar/erfpachter te vorderen als hij zijn rekeningen niet heeft voldaan. Na toestemming van de rechter kan de deurwaarder beslag leggen op het erfpachtrecht zodat de erfpachter bijvoorbeeld het erfpachtrecht niet meer kan verkopen.
Artikelen: 23 leden 3 en 4, 25 leden 2 t/m 4

Onverminderd
Al het andere blijft ook gelden. Dit wel zeggen dat verwijzingen in een ander artikel in bijvoorbeeld de Algemene Bepalingen gelden naast de geldigheid van het artikel waarin "onverminderd" staat. Dus beide artikelen kunnen dan tegelijkertijd van toepassing zijn.
Artikelen: 3 lid 4, 10 lid 6, 19 lid 1, 26 lid 8

In het geding komen
Bij een procedure voor de rechter moet de erfpachter zich voegen aan de zijde van de gemeente om zo de gemeente te steunen. Voegen wil zeggen dat de erfpachter zich aansluit bij de gemeente om haar zodoende te "helpen" bij het procederen. De erfpachter heeft in deze procedure geen eigen vordering tegen een van de partijen die procederen.
Artikel: 17

In rechte
In een procedure die wordt gevoerd voor de rechter; een gerechtelijke procedure.
Let op: dit is de uitleg in de context van het betreffende artikel/beheer
Artikel: 17 lid 2

Vorderen/vorderingen
Het opeisen van een verplichting van de erfpachter door de gemeente. Bijvoorbeeld het opeisen van één of meerdere betalingen of het opeisen dat iemand een bepaalde handeling doet of juist niet doet. Het gaat hierbij altijd om het inroepen van verplichtingen die iemand heeft.

Artikelen: 9 lid 3, 13 lid 5, 20 lid 2, 23 lid 2, 24 leden 1, 5 en 9, 27 lid 4 30 lid 3, 33 en 34 lid 4

Daartoe strekkend schriftelijk verzoek
Een schriftelijk verzoek van de erfpachter aan de gemeente tot het verlenen van vrijstelling van de verplichtingen en verboden zoals opgenomen in dit artikel.
Let op: dit is de uitleg in de context van het betreffende artikel/beheer
Artikelen: 10 lid 5, 10 lid 4

Invordering
Het innen van de verschuldigde betaling.
Artikel: 19 lid 5

Bestemming
In de akte van vestiging ligt vast waarvoor het erfpachtrecht gebruikt mag worden: de bestemming. Het kan bijvoorbeeld gaan om de bestemming 'wonen' of 'kantoor'.
Artikelen: 1, 2, 3, 4, 9, 10, 13, 14 (per artikel meerdere keren)

Gebruik
Het gebruik dat is toegestaan binnen de bestemming van het erfpachtrecht. Het gaat dus om een nadere invulling van de bestemming. Als 'bedrijfspand' de bestemming is, kan het toegestane gebruik bijvoorbeeld 'xxxx' zijn.
Artikelen: 1, 3 lid 2d, 4 lid 1a en c, 5 (?), 9 lid 1, 10 lid 1, 11 lid 1, 13 lid 1a, 14 (checken)

Uitsluitend
Met uitsluiting van anderen, exclusief
Artikelen: 11, 24,27

Hoofdelijk verbonden
De personen die hoofdelijk verbonden zijn, in dit geval de vereniging van eigenaren, zijn allemaal voor het geheel aansprakelijk voor de nakoming van verplichtingen. In dit geval heeft de hoofdelijke verbondenheid betrekking op het betalen van de canon.

Artikel: 4

Meest gerede partij
De partij die het meeste belang heeft bij een snelle vaststelling van de schadeloosstelling.
Artikelen: 15 lid 2, 26 lid 1

Schadeloosstelling
De vergoeding van schade die een rechtstreeks en noodzakelijk gevolg is van de beëindiging van de erfpacht.
Artikelen: 15 lid 2, 26 lid 1

Gedogen
Het toestaan, toelaten van bepaalde handelingen, gedragingen of situaties.

Artikel: 15 lid 1

Verzuim
De erfpachter is in verzuim als hij zijn verplichtingen niet nakomt binnen de redelijke termijn. ~~die in een ingebrekestelling is gesteld, of een termijn die uit de wet volgt. Zodra de erfpachter in verzuim is, kan de gemeente gebruik maken van haar bevoegdheden die staan in de wet, de Algemene Bepalingen of bijzondere bepalingen.~~
Artikelen: 19 lid 3, 23 lid 1

Ingebrekestelling/in gebreke stellen
Een schriftelijke mededeling van de schuldeiser (gemeente) waarbij de schuldenaar (de erfpachter) wordt aangemaand om binnen een redelijke termijn alsnog te betalen of aan andere verplichtingen te voldoen.
Artikelen: 19 lid 3, 23 lid 6, 25 lid 5

Vrijstelling of toestemming
Goedkeuring van de gemeente om niet te hoeven voldoen aan of af te wijken van bepaalde verplichtingen, verboden en termijnen uit de Algemene Bepalingen.
Artikelen: 4 lid 2, 9 lid 5, 10 lid 4, 13

Met hypotheek bezwaard
De erfpachter heeft een lening afgesloten bij de bank en heeft voor deze lening (hypotheek) het erfpachtrecht in onderpand gegeven aan de bank. Dit als zekerheid voor de schuld.
Artikelen: 3 lid 4a, 24 lid 6

Opschorten van een betaling
Uitstellen van een betaling.
Artikel: 27 lid 3

Consumentenprijsindexcijfer (CPI)
De consumentenprijsindex geeft de prijsontwikkeling weer van het pakket goederen en diensten dat in Nederland door een gemiddeld huishouden in een basisjaar voor consumptie is aangeschaft. Dit pakket, oftewel "(boodschappen)mandje", bestaat onder andere uit voedingsmiddelen, duurzame consumptiegoederen, huur, school en collegegeld, energiekosten, onroerendzaakbelasting en motorrijtuigenbelasting. Wat niet meetelt bij de berekening van de CPI zijn de inkomstenbelasting en sociale premies.
<link maken naar site CBS> Meer informatie: http://www.cbs.nl/nl-NL/menu/methoden/dataverzameling/2006-acpi-art.htm
Artikel: 8

Onbetwiste vordering
Partijen zijn het eens over de hoogte van de geldsom die de gemeente aan de erfpachter is verschuldigd.
Artikel 27, lid 4

Vertragingsrente
De rente die de erfpachter is verschuldigd door vertraging in het voldoen van een betaling.
Artikel 27, lid 5

Wettelijke rente
De rente die de gemeente op grond van de wet kan opeisen van de erfpachter. Hiervan is sprake als hij niet of niet tijdig heeft betaald. Er is een onderscheid tussen wettelijke rente voor handelstransacties en consumenten transacties. De rijksoverheid stelt de hoogte van de rente periodiek vast.
Artikel: 27 lid 5

Kwijting
De verklaring van de gemeente dat de erfpachter zijn schuld heeft voldaan.
Artikel 8 lid 5 e

Kadastrale aanduiding
De beschrijving van de grootte en de kenmerken van het perceel. De aanduiding bestaat uit de naam van de kadastrale gemeente, de sectie en het nummer van het perceel. Bij appartementsrechten bestaat de aanduiding uit de naam van de kadastrale gemeente, de sectie, het complexnummer met volgletter A en de appartementsindex (volgnummer).
Artikelen:3 lid 2, 8 lid 5a, 14 lid 2a

Waarborgsom, garanties:
Een bedrag (waarborgsom) dat de derde aan de erfpachter heeft betaald en de erfpachter op haar beurt heeft gereserveerd voor het geval de derde bijvoorbeeld niet voldoet aan haar betalingsverplichtingen. Deze manier van zekerheid geven kan ook door het afgeven van een (bank)garantie. In dat geval staat de bank garant voor de betaling van dit bedrag aan de erfpachter als de derde bijvoorbeeld niet voldoet aan haar betalingsverplichting.
Artikelen: 24 lid 7, 26 lid 7

Verlijden van een akte
De formele handeling waarbij de notariële akte in het bijzijn van de notaris door partijen en de notaris wordt ondertekend.
Artikelen: 3 lid 1, 6, 14 lid 1

Privaatrechtelijke hoedanigheid
De gemeente is een publiekrechtelijke rechtspersoon. Als overheidsorganisatie maakt zij regels (verordeningen) en neemt bepaalde beslissingen (besluiten).
De gemeente kan, als grondeigenaar, echter ook optreden in haar privaatrechtelijke hoedanigheid. Net als iedere particuliere eigenaar kan zij dan privaatrechtelijke rechtshandelingen verrichten met betrekking tot het gebruik van de grond. Dit is ook het geval bij erfpacht. Privaatrechtelijke rechtshandelingen zijn bijvoorbeeld het sluiten van een overeenkomst of het ondertekenen van een notariële akte.

Artikel: 37

Lasten en buitengewone lasten
Financiële lasten zoals bijvoorbeeld onroerende zaakbelasting, milieuheffing of waterschapsrechten. Ook gaat het om onderhoud en verplichtingen uit het burenrecht, bijvoorbeeld het bijdragen aan de kosten bij de aanschaf van een scheidsmuur.
Artikelen: 6 en 24 lid 2

Afzonderlijk geheel
Artikel 11 lid 1

Deelnemings- of lidmaatschapsrechten of participaties
Dit heeft betrekking op de situatie dat iemand een bepaald aandeel verwerft wat betrekking heeft op het uitsluitend gebruik of vrijwel uitsluitend gebruik van het perceel en/of de opstallen of van een gedeelte dat bestemd is om afzonderlijk geheel te dienen.
Ik denk dat hiermee moet worden bereikt dat andere constructies dan splitsingen worden toegepast die hetzelfde resultaat bereiken.
Artikel 11 lid 1

Nog nodig om het volgende uit te leggen mbt art. 3
- Onvoorwaardelijk (art. 3, lid 4a)
- niet onderhevig aan inkorting, ontbinding of welke vernietiging dan ook (art. 3, lid 4a)
- representatief en nulmeting (art. 3, lid 3)
- economische verkrijging (is hiervoor trouwens geen andere term die in de AB kan worden gebruikt: aankoop oid?) (art. 3, lid 3)